

Omvendt er beløbene i visse af de nyere ejendomme for store.

Dette har ført til, at udvalget – ligesom ved lejelovens vedligeholdelseskonto – foreslår, at der til vedligeholdelse afsættes et fast beløb pr. m², og at dette beløb reguleres i forhold til prisudviklingen efter boligministerens nærmere bestemmelse.

Det er udvalgets opfattelse, at reglerne om meddelelse til lejerne om vedligeholdelseskontoen ikke iagttages i tilstrækkeligt omfang. Det foreslås derfor, at det gøres til en pligt for en ejer, der ønsker lejeforhøjelse til dækning af ejendommens driftsudgifter, at han sammen med varslingen skal give lejerne et vedligeholdelsesregnskab. Når lejerne på dette tidspunkt får oplysning herom, giver man dem også bedre mulighed for at vurdere behovet for den ønskede regulering af lejen.

Forbedringer.

6. Om forbedringer indeholder udvalgets udkast følgende realitetsændringer.

De forbedringer, der på forhånd skal godkendes af nævnet, er sådanne, som vil medføre en lejeforhøjelse, der – sammen med lejeforhøjelser for forbedringer, der er gennemført i de sidste 3 år – vil udgøre mere end 25 kr. pr. m².

Tilsvarende foreslås det, at der ved iværksættelse af forbedringer, der vil medføre en lejeforhøjelse, der – sammen med lejeforhøjelser for forbedringer, der er gennemført i de sidste 3 år – vil udgøre mere end 80 kr. pr. m², skal tilbydes lejerens erstatningsbolig.

De hidtil gældende regler, hvorefter alle lejeforhøjelser af denne art, der er gennemført fra 1. juli 1975, blev medregnet, og hvor det er afgørende, hvor stor forhøjelsen er i procent af gældende leje, foreslås således afskaffet.

Det foreslås endvidere, at reglen om, at udlejerens i de første år ikke kan oppebære den del af forbedringsforhøjelsen, der overstiger 60 kr. pr. m², fuldtud, bortfalder, idet det herved er forudsat, at lejerens gennem en ændring af boligsikringsloven stilles tilsvarende.

Huslejenævnsbehandlingen.

7. Udvalget har søgt at finde regler, der kan effektivisere nævnens behandlingen, herunder regler, der giver en klager mulighed for at gå videre med sagen til en højere instans, hvis

han har måttet vente for længe uden at få svar.

Tidligere ansås udlejerens andragende for imødekommet, hvis ikke nævnet havde afslået det inden 8 uger, men denne regel blev ophævet i 1975.

Siden har dog arbejdet i nogle nævn medført betydelige ekspeditionstider. Af hensyn til parterne bør det sikres, at en klager ikke skal finde sig i alt for lange ekspeditionstider.

Udvalget foreslår på denne baggrund, at når nævnet ikke får svar på sine høringer inden for de herfor fastsatte frister, skal nævnet afgøre sagen på det foreliggende grundlag, og at der gives klageren ret til at indbringe sagen for højere instans (boligretten – i København ankenævnet), når nævnet ikke har truffet afgørelse 4 uger efter svarfristens udløb.

For at begrænse urimelige klager indførtes i 1975 en regel, hvorefter klageren skulle betale et gebyr for hvert lejemål, som sagen omfatter. Gebyret tilbagebetales, hvis klageren får medhold helt eller delvis.

Da de fleste, der indbringer sager for nævnet, efter forholdets natur får delvis medhold, skal gebyret normalt tilbagebetales. Dette er en administrativ byrde, som kommunerne helst er fri for. Gebyrreglen foreslås derfor ophævet.

Boligretsbehandlingen.

8. Efter den lovgivning, der gjaldt indtil 1975, var huslejenævnene en godkendende myndighed, hvis tilslutning skulle indhentes, selv om der var enighed mellem en udlejer og hans lejer. Ved lovændringen i 1975 øgede man aftalefriheden, og nævnene skulle herefter kun træffe afgørelser i tilfælde af uenighed mellem parterne.

Som følge deraf ophævedes bestemmelsen om, at huslejenævnene skulle medindstævnes.

Dette har givet anledning til kritik, bl. a. fordi nogle boligretter ikke har haft tilstrækkeligt grundlag for at vurdere baggrunden for nævnens afgørelse.

Udvalget har nøje drøftet dette problem. Man finder det ikke hensigtsmæssigt at genindføre reglerne om huslejenævns medindstævning. I stedet har man søgt på andre måder at sikre, at boligretterne får et bedre beslutningsgrundlag, dels ved at fastsætte en pligt for nævnene til at begrunde afgørelser-